

ARCH. CIRO TIRELLA

80038 POMIGLIANO D'ARCO (NA) -VIA AURORA, 41 - C.F. TRLCRI67P04I262H

TEL. 0818031253 - 3394084065 FAX 0818031253 E.MAIL. ciro.tirella@alice.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE Tribunale di Nola  
GIUDIZIARIE.it G.E. dott. E. SAVARESE

RELAZIONE INTEGRATIVA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 147/04 R.G.E.

"UNICREDIT BANCA S.P.A.

CONTRO



UDIENZA 27 MARZO 2008

~~\_\_\_\_\_~~

TRIBUNALE DI NOLA  
20/03/08

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# ARCH. CIRO TIRELLA

80038 POMIGLIANO D'ARCO (NA) - VIA AURORA, 41 - C.F. TRLCRI67P04I262H

TEL. 0818031253 - 3394084065 FAX 0818031253 E.MAIL [ciro.tirella@alice.it](mailto:ciro.tirella@alice.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

III.mo Giudice dell'Esecuzione  
dott. E. SAVARESE  
Tribunale di NOLA  
Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
PREMESSA

Il sottoscritto arch. Ciro Tirella, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Napoli con il n. 6716, consulente tecnico per il procedimento di esecuzione immobiliare n.147/04 R.G.E., promosso da Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED] entro il termine consentito depositava la relazione, ritenendo di aver adempiuto all'incarico conferitogli.

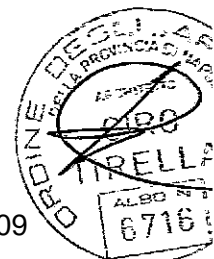
In data 08.08.2007 il Giudice dell'Esecuzione, con comunicazione di ordinanza pronunciata fuori udienza, ritenuto di non condividere la stima dell'esperto sul presupposto della non condonabilità degli abusi riscontrati, richiedeva di depositare entro il 15 gennaio 2008 relazione integrativa.

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta delle indicazioni del Giudice, approfondiva l'analisi della consulenza affidatagli e constatava di aver ritenuto erroneamente non sanabili gli immobili pignorati in quanto, come ragione di credito, aveva inteso la data di notifica del pignoramento avvenuta il 20.05.2004. Quindi posteriore al 01 ottobre 2003 data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003. Scopriva poi, da una più attenta analisi, che la Banca aveva intimato agli esecutati in data 06.05.03 il pagamento di quanto dovuto in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Napoli n.1532/03 del 03.04.03 che è divenuto definitivo il 04.09.03 giusto decreto di esecutorietà del 17.07.03.

Pertanto, ritenuto che la domanda di sanatoria per immobili oggetto di trasferimento derivanti da procedure esecutive può essere valutata a patto che essa sia presentata entro 120 giorni dall'atto di trascritto dell'immobile, e che le ragioni di credito siano sorte anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto legge n.269/2003 ossia il 01 ottobre 2003, si ritiene che gli abusi riscontrati siano sanabili come riportato di seguito.

## FABBRICATO "A"

Ai sensi della L. 326/2003 si ritiene che per il Piano Terra la tipologia di abuso sia la n.3 (opere di ampliamento edilizio.....realizzate in difformità dal titolo abilitativo edilizio); mentre per il Piano Primo, per la n.1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) per gli ampliamenti e la n.3 per l'esistente; e per il Piano Secondo si ritiene che gli abusi rientrino interamente nella tipologia n.1.



## Piano Terra

OBLAZIONE: *Tipologia dell'abuso n.3* (€ 60,00 al mq).

ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 (€ 27,00 al mq)

### Calcolo superfici

S.C. = S.U. + 60% S.N.R. = 0,00 + mq (10.14+16.90+24.52+15,68+) x 60% = mq 0,00+ (mq 67.24 x 60%) = mq 40.34

Oblazione = mq 40.34 x € 60,00 = € 2.420,40

Oneri concessori = 40,34 x € 27,00 = € 1.089,18

Piano Terra	s.u. mq 0.00	s.n.r. mq 67.24	s.t. mq 67.24	s.c. mq 40.34
-------------	--------------	-----------------	---------------	---------------

Piano Terra	Oblazione € 2.420,40	Oneri € 1.089,18	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 5.509,58
-------------	----------------------	------------------	-----------------------	-------------------

## Piano Primo

OBLAZIONE: *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq) e *n.3* (€ 60,00 al mq).

ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 ((€ 55,00 e € 27,00 al mq)

### Calcolo superfici

S.C. (TIP. 1) = S.U.+60% S.N.R. = mq (11.10+4.79)+ mq (2.51 x 60%) = mq 15.89 + mq 1.50 = mq 17.39

S.C. (TIP.3) = S.U.+ 60% S.N.R. = mq (30.62+10.64+15.33+24.84+7.31+6.30+4.79)-mq (11.10 + 4.79)+mq

[(10.00+4.37) x 60%] = mq (99.83 - 15.89) + (mq 14.37 x 60%) = mq 83.94 + mq 8.62 = mq 92.56

Oblazione (TIP. 1) = mq 17.39 x € 100,00 = € 1.739,00

Oneri concessori (TIP. 1) = mq 17.39 x € 55,00 = € 956,45

Oblazione (TIP. 3) = mq 92.56 x € 60,00 = € 5.553,60

Oneri concessori (TIP. 3) = mq 92.56 x € 27,00 = € 2.499,12

Piano Primo	s.u. mq 99.83	s.n.r. mq 16.88	s.t. mq 116.71	s.c. mq 109.95
-------------	---------------	-----------------	----------------	----------------

Piano Primo	Oblazione € 7.292,60	Oneri € 3.455,57	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 12.748,17
-------------	----------------------	------------------	-----------------------	--------------------

## Piano Secondo

OBLAZIONE: *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq).

ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 (€ 55,00 al mq)

### Calcolo superfici

S.C. = S.U.+60% S.N.R. = mq (30.62+12.38+24.92+15.33+7.31+4.57+4.79)+ mq [(4.37+2.51+10.00) x 60%] = mq

110.05 = mq 16.88 x 60% = mq (99.92+10.13) = mq 110.05

Oblazione = mq 110.05 x € 100,00 = € 11.005,00

Oneri concessori = mq 110.05 x € 55,00 = € 6.052,75



Piano Secondo	s.u. mq 99.92	s.n.r. mq 16.88	s.t. mq 116.80	s.c. mq 110.05
---------------	---------------	-----------------	----------------	----------------

Piano Secondo	Oblazione € 11.005,00	Oneri € 6.052,75	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 19.057,75
---------------	-----------------------	------------------	-----------------------	--------------------

### Piccolo appartamento al Piano Terra

Ai sensi della L. 326/2003 si ritiene che per il l'appartamento al Piano Terra del fabbricato "A" la tipologia di abuso sia la n.1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

#### Piano Terra

**OBBLAZIONE:** *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq).

**ONERI CONCESSORI:** Numero abitanti da 10.001 a 100.000 (€ 55,00 al mq)

**Calcolo superfici**

$$S.C. = S.U.+60\% \text{ S.N.R.} = \text{mq } 0.00 + \text{mq } 5.01 \times 60\% = \text{mq } 0.00 + \text{mq } 3.00 = \text{mq } 03.00$$

$$\text{Oblazione} = \text{mq } 03.00 \times \text{€ } 100,00 = \text{€ } 300,00$$

$$\text{Oneri concessori} = \text{mq } 03.00 \times \text{€ } 55,00 = \text{€ } 165,00$$

Piano Terra	s.u. mq 00.00	s.n.r. mq 05.01	s.t. mq 05.01	s.c. mq 03.00
-------------	---------------	-----------------	---------------	---------------

Piano Terra	Oblazione € 300,00	Oneri € 165,00	S.Tecniche € 1.000,00	Totale € 1.465,00
-------------	--------------------	----------------	-----------------------	-------------------

### FABBRICATO "B"

Ai sensi della L. 326/2003 si ritiene che per il Piano Terra e il Piano Primo le tipologie di abuso, sono la n.1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici) per gli ampliamenti e la n.3 per l'esistente;

invece per il Piano Secondo e il Piano Terzo, la tipologia di abuso si ritiene sia la n.1 (opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici).

#### Piano Terra

**OBBLAZIONE:** *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq) e *n.3* (€ 60,00 al mq).

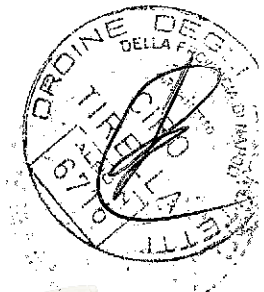
**ONERI CONCESSORI:** Numero abitanti da 10.001 a 100.000 ((€ 55,00 e € 27,00 al mq)

**Calcolo superfici**

$$S.C. (P. 1) = S.U.+ 60\% \text{ S.N.R.} = \text{mq } 0.00 + \text{mq } (13.78 \times 60\%) = \text{mq } 8.27$$

$$S.C. (P. 2) = S.U.+ 60\% \text{ S.N.R.} = \text{mq } 0.00 + (24.40+22.85+6.98+13.92+8.05+28.48) \times 60\% = 0.00 + \text{mq } 104.68 \times 60\% = \text{mq } 62.81$$





Oblazione (TIP. 1) = mq 8.27 x € 100,00= € 827,00  
 Oneri concessori (TIP. 1) = mq 8.27 x € 55,00= € 454,85  
 Oblazione (TIP. 3) = mq 62.81x € 60,00= € 3.768,60  
 Oneri concessori =(TIP. 3) mq 62.81 x € 27,00= € 1.695,87

<b>Piano Terra</b>	s.u. mq 00.00	s.n.r. mq 118.46	s.t. mq 118.46	s.c. mq 71.08
--------------------	---------------	------------------	----------------	---------------

<b>Piano Terra</b>	Oblazione € 4.595,60	Oneri € 2.150,72	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 8.746,32
--------------------	----------------------	------------------	-----------------------	-------------------

**Piano Primo**

OBLAZIONE: *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq) e *n.3* (€ 60,00 al mq).  
 ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 ((€ 55,00 e € 27,00 al mq)

*Calcolo superfici*

S.U. (TIP. 1) = S.U.+ 60% S.N.R. = mq 14.76+ mq (4.16 x 60%) = mq (14.76 + 2.50)= mq 17.26  
 S.U. (TIP.3) = S.U.+ 60% S.N.R. = mq (25.02+23.88+7.08+13.92)+mq 9.65 x 60% = mq 69.90 + mq 5.79 = mq 75.69

Oblazione (TIP. 1) = mq 17.26 x € 100,00= € 1.726,00  
 Oneri concessori (TIP. 1) = mq 17.26 x € 55,00= € 949,30  
 Oblazione (TIP. 3) = mq 75.69x € 60,00= € 4.541,40  
 Oneri concessori =(TIP. 3) mq 75.69 x € 27,00= € 2.043,63

<b>Piano Primo</b>	s.u. mq 84.66	s.n.r. mq 13.81	s.t. mq 98.47	s.c. mq 92.95
--------------------	---------------	-----------------	---------------	---------------

<b>Piano Primo</b>	Oblazione € 6.267,40	Oneri € 2.992,93	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 11.260,33
--------------------	----------------------	------------------	-----------------------	--------------------

**Piano secondo**

OBLAZIONE: *Tipologia dell'abuso n.1* (€ 100,00 al mq).  
 ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 (€ 55,00 al mq)

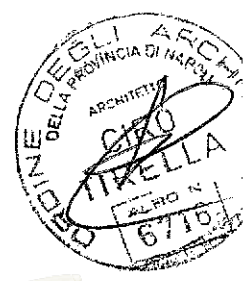
*Calcolo superfici*

S.U. = S.U.+60% S.N.R. = mq (26.27+28.00+15.02+13.92+7.08)+ mq [(4.16+9.39) x 60%] = mq 90.29 + mq 13.55x  
 S.U. = mq (90.29+8.13)= mq 98.42

Oblazione = mq 98.42 x € 100,00= € 9.842,00  
 Oneri concessori = mq 98.42 x € 55,00= € 5.413,10

<b>Piano Secondo</b>	s.u. mq 90.29	s.n.r. mq 13.55	s.t. mq 103.84	s.c. mq 98.42
----------------------	---------------	-----------------	----------------	---------------

<b>Piano Secondo</b>	Oblazione € 9.842,00	Oneri € 5.413,10	S.Tecniche € 2.000,00	Totale € 17.255,10
----------------------	----------------------	------------------	-----------------------	--------------------



**Piano Terzo**

**DELAZIONE: Tipologia dell'abuso n.1 (€ 100,00 al mq).**  
**ONERI CONCESSORI : Numero abitanti da 10.001 a 100.000 (€ 55,00 al mq)**



**Calcolo superfici**

$EQ = S.U. + 60\% S.N.R. = mq\ 0.00 + (mq\ 7.08 \times 60\%) = mq\ 4.25$

Oblazione =  $mq\ 4.25 \times €\ 100,00 = €\ 425,00$   
Oneri concessori =  $mq\ 4.25 \times €\ 55,00 = €\ 233,75$

<b>Piano Terzo</b>	<b>s.u. mq 0.00</b>	<b>s.n.r. mq 7.08</b>	<b>s.t. mq 7.08</b>	<b>s.c. mq 4.25</b>
<b>Piano Terzo</b>	<b>Oblazione € 425,00</b>	<b>Oneri € 233,75</b>	<b>S.Tecniche € 1.000,00</b>	<b>Totale € 1.658,</b>

**A** ~~tri~~ della vendita il sottoscritto ritiene necessario suddividere i beni identificati e descritti ~~esattamente~~ nella precedente relazione, nei seguenti lotti:

**Fabbricato "A"**

- ~~Lotto 1~~ Locali al Piano Terra
- ~~Lotto 2~~ Appartamento al Piano Primo
- ~~Lotto 3~~ Appartamento al piano Secondo
- ~~Lotto 4~~ Piccolo Appartamento al Piano Terra

**Fabbricato "B"**

- ~~Lotto 5~~ Locali al Piano Terra
- ~~Lotto 6~~ Unità Immobiliare al Piano Primo
- ~~Lotto 7~~ Unità Immobiliare al Piano Secondo + vano al piano Terzo.

~~Tenuto conto~~ che per valore di mercato si intende "la più probabile quantità di denaro con cui, in un ~~atto~~ ~~di~~ compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un ~~beno~~ ~~beno~~ ~~economico~~", e che il procedimento sintetico di stima si articola, anche nella stima del ~~valore~~ ~~di~~ ~~mercato~~ di terreni e fabbricati urbani, nelle indagini di mercato presso operatori settoriali, nel ~~caso~~ ~~di~~ ~~dati~~ ~~storici~~ ~~elementari~~ relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca ~~vicina~~ ~~a~~ ~~quella~~ ~~di~~ ~~referimento~~ della stima e che attraverso tale metodo è possibile esprimere giudizi di ~~valore~~ ~~economici~~ e generalmente validi nonostante che i mercati immobiliari continuano a registrare una ~~serie~~ ~~di~~ ~~notevoli~~ perturbazioni dovute tanto alla frequente alterazione del rapporto tra domanda e ~~offerta~~ ~~di~~ ~~abitazioni~~, quanto a problemi di natura inflazionistica connessi alle più generali condizioni ~~economiche~~. In definitiva per quanto su esposto e tenuto delle indagini effettuate presso agenzie ~~immobiliari~~ ~~operatori~~ del settore nonché studi notarili, il sottoscritto ritiene equo stimare, tenuto conto ~~dei~~ ~~costi~~ ~~di~~ ~~realizzazione~~ delle spese necessarie per la sanatoria degli abusi riscontrati :

**Fabbricato "A"**

- **Lotto 1:** Locali al Piano Terra in EURO 40.000,00 ( QUARANTAMILA/00)
- **Lotto 2:** Appartamento al Piano Primo in EURO 240.000,00 ( DUECENTOQUARANTAMILA/00)
- **Lotto 3:** Appartamento al piano Secondo in EURO 200.000,00 ( DUECENTOMILA/00)
- **Lotto 4:** Piccolo Appartamento al Piano Terra in EURO 30.000,00 ( TRENTAMILA/00)

**Fabbricato "B"**

- **Lotto 5:** Locali al Piano Terra in EURO 80.000,00 (OTTANTAMILA/00)
- **Lotto 6:** Unità immobiliare al Piano Primo in EURO 130.000,00 ( CENTOTRENTAMILA/00)
- **Lotto 7:** Unità immobiliare al Piano Secondo + vano al piano Terzo in EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA/00)

Ritenendo di aver adempiuto all'incarico da Lei conferito e considerandosi a Sua disposizione per eventuale chiarimento in merito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Pomigliano d'Arco, li 14 gennaio 2008

Il consulente  
arch. **Ciro Tirella**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it